A

Public Bank Bhd lwn Rafidah bt Zainal Abidin & Ors

B MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 22NCVC-355–07 TAHUN 2014
LIM CHONG FONG PK
29 SEPTEMBER 2015

C *Kontrak — Pelanggaran — Pelanggaran akujanji — Kegagalan membuat bayaran ansuran mengikut terma-terma pinjaman — Bank memanggil semula pinjaman bank — Penghakiman ingkar diperolehi terhadap peminjam-peminjam — Projek terbengkalai dihidupkan semula dan disempurnakan tanpa pengetahuan bank — Sama ada peminjam melanggar*
D *dalam akujanji — Sama ada berlaku penipuan dalam kontrak — Sama ada tuntutan dihalang oleh had masa*

Defendan kedua, sebagai pemilik asal beberapa hartanah telah, melalui suatu surat kuasa wakil, melantik KMI Development Sdn Bhd ('KMI') untuk
E membangunkan hartanah tersebut ('projek'). Menurut surat kuasa wakil bagi projek tersebut, defendan kedua memberi kuasa kepada KMI untuk bertindak sebagai wakil yang sah dan benar bagi pihak defendan kedua. KMI, melalui surat kuasa wakil, melantik defendan ketiga untuk mengambil alih kuasa-kuasa yang diberikan oleh defendan kedua kepada KMI. Maka defendan
F ketiga (bagi pihak defendan kedua), defendan ketiga sendiri dan defendan keenam telah memasuki suatu perjanjian jual-beli tiga-hala. Selebihnya, defendan ketiga juga memasuki kontrak binaan bagi mendirikan rumah banglo atas hartanah-hartanah tersebut dengan defendan keenam dan kelima masing-masing. Atas permohonan defendan kelima dan keenam, plaintif
G memberikan pinjaman bank berjumlah sebanyak RM260,000 dan RM202,800 kepada mereka masing-masing untuk membiayai harga belian dan kos pembinaan rumah banglo di atas hartanah-hartanah tersebut. Kedua-dua surat ikatan penyerahakkan ('DOA') telah menyerahhak defendan kelima dan keenam dan mengandungi akujanji-akujanji yang diberikan oleh
H defendan kedua kepada plaintif. Selepas dokumen-dokumen pinjaman disempurnakan, plaintif melepaskan wang pinjaman secara berperingkat kesemuanya berjumlah sebanyak RM250,334 dan RM195,780. Namun begitu, keseluruhan pembangunan projek tersebut oleh defendan ketiga terbengkalai. Plaintiff telah berunding dengan defendan ketiga untuk mencari
I jalan menangani masalah-masalah defendan ketiga menyempurnakan projek tersebut. Namun tiada penyelesaian dicapai. Defendan kelima dan keenam juga gagal membayar plaintif pembayaran ansuran mengikut terma-terma pinjaman. Akhirnya plaintif pada 15 Ogos 2006 dan 9 Mac 2007 telah memanggil semula pinjaman bank defendan kelima dan defendan keenam

masing-masing. Seterusnya plaintif memulakan tindakan guaman dan penghakiman ingkar diperolehi oleh plaintif terhadap mereka.Tanpa pengetahuan plaintiff, defendan kedua pula telah mencari pihak-pihak lain iaitu Padu Asli Development Corp Sdn Bhd dan Mainstream Properties Sdn Bhd untuk menghidupkan semula dan menyempurnakan projek tersebut. Oleh sebab yang demikian, plaintif memfailkan tindakan ini. Plaintif menuntut terhadap defendan kedua untuk ganti rugi berjumlah RM240,434 dan RM195,780 bersama faedah berdasarkan kausa tindakan kemungkiran akujanji yang diberikan dalam DOA dan juga penipuan oleh defendan kedua. Kausa tindakan konspirasi oleh defendan pertama, kedua dan ketiga digugurkan. Defendan kedua menyatakan bahawa tuntutan plaintif telah dihalang had masa.

Diputuskan, memasukkan penghakiman terhadap defendan kedua dan menolak tuntutan balas defendan kedua:

(1) Defendan kedua telah memungkiri akujanji oleh sebab gagal menyerah kepada plaintif dokumen surat hak milik keluaran bagi hartanah-hartanah tersebut. Defendan kedua juga gagal membayar semula wang pinjaman bank defendan kelima dan keenam yang telah diberikan oleh plaintif kepada defendan ketiga sebagai wakil kuasanya oleh kerana hak milik tidak dapat didaftar raikan dan pembinaan rumah banglo tidak disiapkan. Selebihnya, defendan kedua telah tidak membenarkan plaintif memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah-hartanah tersebut dan tambahan pula cuba mengeluarkan kaveat plaintif. Kelakuan defendan kedua nyata bercanggah dengan peruntukan dalam klausa 3, 4, 5 dan 7 DOA (lihat perenggan 36).

(2) Plaintif tidak menamatkan kontrak perjanjian kemudahan tetapi cuma memanggil semula kemudahan pinjaman wang. Hanya kemudahan bank defendan kelima dan keenam telah ditarik balik atau pun ditamatkan. Tambahan lagi dan lebih pentingnya, sekuriti plaintif dalam DOA yang berasingan daripada perjanjian kemudahan tidak terjejas sama sekali (lihat perenggan 37).

(3) Defendan kedua telah membuat perjanjian penjualan hartanah-hartanah kepada defendan kelima dan keenam tanpa niat untuk menunaikannya. Ini merupakan penipuan berikutan s 17(c) Akta Kontrak 1950. Kelakuan dan tindakan defendan kedua, khususnya mengakibatkan pendaftaran pindah hakmilik hartanah-hartanah tersebut dengan kadar yang disegerakan semasa perbicaraan perlanjutan kaveat-kaveat plaintif sedang berjalan tidak boleh dimaafkan, kalau tidak juga satu penghinaan mahkamah. Tambahan lagi, defendan kedua tidak memplidkan batasan had masa dalam pembelaannya dengan secukupnya sepertimana diperlukan mengikut A 18 k 8 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012 (lihat perenggan 43).

[English summary

The second defendant, the original owner of the property had, by a power of attorney, appointed KMI Development Sdn Bhd ('KMI') to develop a property ('the project'). Under the power of attorney for the project, the second defendant authorised the KMI to act as a legitimate and proper representative for the second defendant. KMI, through a power of attorney, appointed the third defendant to take over the powers conferred by the second defendant to KMI. Therefore, the third defendant (on behalf of the second defendant), the third defendant himself and the sixth defendant entered into a three-way sale and purchase agreement. The third defendant also entered a construction contract for the erection of a bungalow on the properties with the fifth and sixth defendants. Upon application by the fifth and sixth defendants, the plaintiff bank granted loans totalling to RM260,000 and RM202,800 to them each to finance the purchase price and the cost of building bungalows on the properties. Both the deed of assignment ('DOA') assigned the fifth and sixth defendants and contained undertakings given by the second defendant to the plaintiff. After the loan documents were perfected, the plaintiff released the loan in stages totalling to RM250,334 and RM195,780. However, the overall development of the project by the third defendant was abandoned. The plaintiff negotiated with the third defendant to find a way to deal with the problems of the third defendant to complete the project but no solution was reached. The fifth and sixth defendants also failed to make instalment payments to the plaintiff according to the terms of the loan. Finally, on 15 August 2006 and 9 March 2007 the plaintiff recalled the bank loan granted to the fifth and sixth defendants, respectively. Subsequently, the plaintiff commenced legal action and a judgment in default was obtained by the plaintiff against them. Without the plaintiff's knowledge, the defendant looked for other parties, namely Padu Asli Development Corp Sdn Bhd and Mainstream Properties Sdn Bhd to revive and complete the project. As a result, the plaintiff filed the present action. The plaintiff's claim against the second defendant was for damages amounting to RM240,434 and RM195,780 with interests based on the cause of action of breach of the undertakings given in DOA and fraud by the second defendant. The cause of action of conspiracy by the first, second and third defendants were dropped. The second defendant stated that the plaintiff's claim was time-barred.

Held, entering the judgment against second defendant and dismissing second defendant's counterclaim:

(1) The second defendant had breached the undertakings because the plaintiff failed to submit the document title deeds issue for these properties. The second defendant also failed to pay back the fifth and sixth defendants' bank loan monies granted by the plaintiff to the third defendant as the representative of his powers because the property could not be registered and the construction of the bungalow could not be

completed. In addition, the second defendant did not allow the plaintiff to enter a private caveat on the said properties or attempt to remove the plaintiff's caveat. The action of the second defendant was in real conflict with the provisions of cl 3, 4, 5 and 7 of the DOA (see para 36).

(2) The plaintiff did not terminate the contract agreement facilities but only recalled the loan facility. Only the fifth and sixth defendant's bank loan had been revoked or terminated. Furthermore and more importantly, the plaintiff's securities in the DOA which was separate from the facilities agreement was not affected at all (see para 37).

(3) The defendant must have made an agreement to sell the properties to the fifth and sixth defendants without any intention to perform it. This is fraud under s 17 (c) of the Contracts Act 1950. The behavior and actions of the second defendant, in causing the registration of the transfer of these properties in a hastened pace during the trial of extension of the plaintiff's caveats plaintiff could not be forgiven, if not an insult to the court. Furthermore, the defendant did not adequately plead time-limit in his defence, as required by O 18 r 8 of the Rules of Court 2012 (see para 43).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pelanggaran akujanji, lihat 3(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2015) perenggan 3499.

Kes-kes yang dirujuk

Che Som bte Yip & Ors v Maha Pte Ltd & Ors (Maha Pte Ltd & Anor Third Parties) [1989] 3 MLJ 468, MT (dirujuk)

Great Eastern Life Assurance Co Ltd, The v Indra Janardhana Menon (representing the estate of the deceased, NVJ Menon) [2006] 2 MLJ 209; [2005] 4 CLJ 717, MP (dirujuk)

K Kaliammal v RG Manickam [1952] 1 MLJ 162 (dirujuk)

Malaysia National Insurance Sdn Bhd v Tan Kong Min [1996] MLJU 525; [1997] 3 CLJ 121, MT (diikut)

Monatech (M) Sdn Bhd v Jasa Keramat Sdn Bhd [2002] 4 MLJ 241; [2002] 4 CLJ 401, MP (dirujuk)

Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v Damai Setia Sdn Bhd [2015] 5 MLJ 1; [2015] AMEJ 1213, MP (dirujuk)

Tenaga Nasional Bhd v Kamarstone Sdn Bhd [2014] 2 MLJ 749, MP (dirujuk)

Win Sin (M) Sdn Bhd v Lembaga Penduduk dan Pembangunan Keluarga Negara (LPPKN) [2000] 1 MLJ 423; [2000] 5 CLJ 197, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 s 6

Akta Kontrak 1950 ss 17, 17(c), 179, 182, 190

A Akta Sivil 1956 s 4(3)
Akta Surat Kuasa Wakil 1949 s 6(1)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 k 8
Kanun Tanah Negara s 5

B *Yap Jyy Huey (Samuel Tan bersamanya) (Shook Lin & Bok) bagi pihak plaintif.*
R Thayalan (R Thayalan) bagi pihak defendan kedua.

Lim Chong Fong PK:

C PENDAHALUAN

[1] Ini adalah suatu tindakan kemungkiran akujanji dan penipuan yang berkenaan dengan penyerahan milikan hartanah-hartanah.

D **[2]** Plaintif merupakan sebuah bank tempatan yang diperbadankan di Malaysia dan berlesen menjalani perniagaan bank sebagaimana diiktirafkan oleh Bank Negara Malaysia. Plaintif telah meluluskan dua pinjaman bank kepada defendan kelima dan keenam untuk membeli hartanah dan mendirikan rumah banglo di atas hartanah yang dipegang di bawah hak milik induk Plot No 11, No GM 2216 (EMR 5143) Lot 1835, Taman Seri Medan, Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan ('hartanah Plot 11') dan Plot No 16, No GM 2216 (EMR 5143) Lot 1835, Taman Seri Medan, Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan ('hartanah Plot 16') ('hartanah-hartanah tersebut') masing-masing.

E

F

[3] Defendan pertama merupakan seorang individu yang telah membeli hartanah-hartanah tersebut daripada defendan kedua.

G **[4]** Defendan kedua adalah seorang individu yang telah melalui defendan ketiga menjual hartanah Plot 11 dan hartanah Plot 16 kepada defendan kelima dan keenam masing-masing. Kemudiannya defendan kedua menjual hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama.

H **[5]** Defendan ketiga merupakan suatu syarikat persendirian yang telah diamanahkan oleh defendan kedua melalui suatu perjanjian usahasama untuk membangunkan kesemua hartanah yang dipegang No GM 2216 (EMR 5143) Lot 1835, Taman Seri Medan, Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan yang meliputi hartanah-hartanah tersebut. Defendan ketiga telah pun digulungkan pada 13 Mac 2008.

I

[6] Defendan keempat adalah pegawai yang mentadbir hartanah-hartanah tersebut di bawah Kanun Tanah Negara.

[7] Defendan kelima merupakan seorang individu yang membeli hartanah Plot 11 daripada defendan kedua melalui defendan ketiga dan juga memasuki kontrak binaan rumah banglo di atas hartanah tersebut dengan defendan ketiga. Bagi tujuan pembiayaan pembelian dan pembinaan defendan kelima, plaintif telah memberi suatu pinjaman bank kepada defendan kelima.

[8] Begitu juga, defendan keenam merupakan seorang individu yang membeli hartanah Plot 16 daripada defendan kedua melalui defendan ketiga dan juga memasuki kontrak binaan rumah banglo di atas hartanah tersebut dengan defendan ketiga. Bagi tujuan pembiayaan pembelian dan pembinaan defendan keenam, plaintif telah memberi suatu pinjaman bank kepada defendan keenam.

PROSES PERBICARAAN

[9] Sebelum permulaan perbicaraan, plaintif telah menarik balik tuntutannya terhadap defendan pertama pada 20 Oktober 2014, defendan keempat pada 15 Mei 2015, defendan kelima pada 22 Julai 2015 dan defendan keenam juga pada 22 Julai 2015. Penghakiman persetujuan telah direkodkan terhadap defendan ketiga pada 14 Mei 2015.

[10] Perbicaraan dijalankan pada 22 Julai 2015. Bagi tujuan perbicaraan, pihak-pihak telah mengemukakan Ikatan A1 hingga C yang juga mengandungi ikatan-ikatan keterangan dokumentari B1 hingga B4 dan C. Keterangan dokumentari tersebut telah pun dipersetujui dimasukkan ke dalam kategori B oleh pihak-pihak tanpa syarat. Semasa perbicaraan eksh P1 hingga D4 telah juga dimasukkan ke dalam keterangan.

[11] Saksi-saksi yang dipanggil untuk memberi keterangan lisan adalah seperti berikut:

(a) Liza bt Megat Jamil ('SP1'), pengurus Pusat Kawalan Kredit Cawangan Selangor plaintif;

(b) Mohd Roslan bin Mohd Zain ('SP2'), defendan kelima sendiri;

(c) Norisam bin Abd Rahman ('SP3'), defendan keenam sendiri; dan

(d) Nahrudin bin Hj Hanafi ('SD1'), defendan kedua sendiri.

[12] Selepas perbicaraan, plaintif juga telah menarikbalik tuntutannya terhadap defendan kelima dan keenam, maka ketinggalan hanya defendan kedua.

[13] Plaintif dan defendan kedua telah mengemukakan penghujahan bertulis mereka masing-masing dan klarifikasi lisan diadakan dengan peguam pada 4 September 2015.

FAKTA-FAKTA LATAR BELAKANG

[14] Defendan kedua sebagai pemilik asal kesemua hartanah yang dipegang No GM 2216 (EMR 5143) Lot 1835, Taman Seri Medan, Mukim Teluk Panglima Garang, Daerah Kuala Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan telahpun pada 23 Ogos 2000 melalui suatu surat kuasa wakil (power of attorney) melantik KMI Development Sdn Bhd untuk membangunkan hartanah tersebut ('projek'). Ganjaran kepada defendan kedua untuk projek tersebut ialah RM50,000 dan 30% rumah yang didirikan oleh KMI Development Sdn Bhd.

[15] Menurut surat kuasa wakil bagi projek tersebut, defendan kedua memberi kuasa kepada KMI Development Sdn Bhd untuk bertindak sebagai wakil yang sah dan benar bagi pihak defendan kedua. Terma-terma yang relevan adalah seperti berikut:

1. KETAHUILAH SEMUA ORANG YANG HADIR dengan balasan sebanyak Ringgit Malaysia Lima Puluh Ribu (RM50,000) sahaja yang dibayar oleh Wakil seperti yang dirujuk kemudian ini kepada saya yang mana saya akui penerimaan nya pada hari ini bahawa saya dengan ini mencalon dan melantik KMI DEVELOPMENT SDN BHD (No Pendaftaran Syarikat 521823-X) sebuah syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat, 1965 yang mempunyai pejabat berdafar dan alamat perniagaan di No 9B, Jalan Sri Sarawak 15, Taman Sri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan sebagai wakil yang sah dan benar (kemudian ini disebut sebagai 'Wakil') untuk saya dan atas nama saya dan bagi keperluan dan kegunaan saya untuk melakukan dan melaksanakan perkara-perkara, tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan Tanah tersebut seperti yang berikut:

   (a) Untuk membuat permohonan-permohonan kepada pihak berkuasa yang berkenaan bagi tukar syarat dan pecah sempadan Tanah Tersebut

   Secara serahan dan berimilik semula mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara, 1965 bagi tujuan memajukan Tanah Tersebut kepada sebuah estet perumahan; ...

   (f) Untuk menguruskan, mengawasi dan mentadbir bagi tujuan memajukan Tanah Tersebut; ...

   (h) Untuk menjual dan secara mutlak melupuskan setiap unit dan kesemua unit-unit yang telah dipecahbahagikan pada harga yang di anggap oleh Wakil sebagai layak dan sesuai;

   (i) Untuk menandatangani bagi pihak saya sebagai satu tindakan

dan perbuatan dan melaksanakan suratcara dan dokumen-dokumen secara bertulis termasuklah perjanjian jual beli dan melakukan perkara-perkara yang berkaitan dan sesuai untuk menyempurnakan dan menandatangani perjanjian tersebut di mana di dalam keadaan tersebut ianya adalah memberi kesan kepada pindahmilik secara mutlak terhadap hak, hakmilik dan kepentingan saya ke atas unit unit yang telah dipecahbahgikan kepada pembeli-pembeli individu yang berkenaan;

(j) Untuk memberi akuan penerimaan sebaik sahaja menerima balasan atau wang belian atau mana-mana bahagian daripadanya dengan demikian pengakuan penerima tersebut dan membebaskan orang-orang yang membuat pembayaran daripada tanggungjawab membayar semua diakibatkan oleh kehilangan dan penyalahgunaan.

3. Perlaksanaan kuasa yang dianugerahkan di sini kepada Wakil tersebut adalah tertakluk kepada indemnity yang tak boleh batal (irrevocable indemnity) kepada saya oleh Wakil tersebut dan bahawasanya Wakil mengaku janji membayar gantirugi pihak saya atas kehilangan, kerosakan, tuntutan, prosiding dan kos yang akan ditanggung dan dialami oleh saya bersampingan dengan perlaksanaan kuasa tersebut oleh pihak wakil.

4. Kuasa-kuasa yang diberikan di atas hendaklah memberi makna yang luas dan tidak boleh dianggap sebagai meletakkan batasan ke atas kuasa biasa kepada wakil saya pada permulaannya.

5. Selanjutnya memberi kuasa sepenuhnya untuk melantik dan menggantikan tempat mereka satu atau lebih wakil-wakil dengan terma-terma berkenaan seperti mana yang difikirkan sesuai oleh wakil tersebut untuk melaksanakan segala atau mana-mana kuasa-kuasa dan authority yang diberikan di sini atau kuasa yang lebih yang difikirkan wajar oleh wakil tersebut dan untuk membatalkan manamana perlantikan berkenaan manamana orang di tempat wakil tersebut dari masa ke semasa wakil tersebut fikir sesuai.

6. Surat Kuasa Wakil ini adalah mengikat pengganti hakmilik dan penerima hak yang dibenarkan oleh kami.

[16] Kemudiannnya, KMI Development Sdn Bhd telah pada 2 Mac 2004 melalui surat kuasa wakil melantik defendan ketiga untuk mengambil alih kuasa kuasa yang diberikan oleh defendan kedua kepada KMI Development Sdn Bhd.

[17] Maka pada 21 Julai 2004, defendan ketiga (bagi pihak defendan kedua), defendan ketiga sendiri dan defendan keenam telah memasuki suatu perjanjian jual beli tiga-hala (*tripartite sale agreement*) untuk hartanah Plot 16. Begitu juga pada 3 September 2004, defendan ketiga (bagi pihak defendan kedua), defendan ketiga sendiri dan defendan kelima telah memasuki suatu

perjanjian jual beli tiga-hala untuk hartanah Plot 11 (kedua-duanya 'Perjanjian-perjanjian jual beli'). Selebihnya pada 21 Julai 2004 dan 3 September 2004, defendan ketiga juga telah memasuki kontrak binaan bagi mendirikan rumah banglo atas hartanah-hartanah tersebut (kedua-duanya 'Perjanjian-perjanjian pembinaan') dengan defendan keenam dan kelima masing-masing.

[18] Seterusnya di atas permohonan defendan kelima dan defendan keenam, plaintif telah memberikan pinjaman bank berjumlah sebanyak RM260,000 dan RM202,800 kepada mereka masing-masing untuk membiayai harga belian dan kos pembinaan rumah banglo di atas hartanah-hartanah tersebut. Dokumen-dokumen pinjaman bank di antara plaintif dengan defendan kelima adalah seperti berikut:

(a) *letter of offer* bertarikh 10 September 2004;

(b) *facilities agreement* bertarikh 26 Oktober 2004;

(c) *deed of assignment* bertarikh 26 Oktober 2004; dan

(d) *power of attorney* bertarikh 26 Oktober 2004.

Dokumen-dokumen pinjaman di antara plaintif dengan defendan keenam pula ialah:

(a) *letter of offer* bertarikh 24 Julai 2004;

(b) *facilities agreement* bertarikh 1 September 2004;

(c) *deed of assignment* bertarikh 1 September 2004; dan

(d) *power of attorney* bertarikh 1 September 2004.

[19] Kedua-dua *deed of assignment* bertarikh 1 September 2004 dan 26 Oktober 2004 ('deeds of assignment') telah menyerahhak defendan kelima dan defendan keenam dan mengandungi akujanji-akujanji yang diberikan oleh defendan kedua kepada plaintif sepertimana terkandung dalam klausa-klausa yang berikut:

Deed of Assignment

3. Absolute Assignment

3.1 Pursuant to the Letter(s)of Offer and/or Facilities Agreement and in consideration of the Bank at the request of the Borrower and/or the assignor agreeing to grant or make available and/or continuing to grant and make available to the Borrower the Facilities such advance or further advance or credit facilities to be granted by the bank at its absolute discretion upon terms and conditions stipulated in the Facilities Agreement, the Assignor as the beneficial owner to the said Property hereby irrevocably and

unconditionally ASSIGNS ABSOLUTELY to the Bank all the Assignor's present and future rights, title, interests and the full and entire benefit in and to the said Property vested in the Assignor by, under or pursuant to the Principal Sale and Purchase Agreement and the Related Documents together with the right of enforcement thereof or thereunder, as security for the Facilities which the Bank here accepts and PROVIDED ALWAYS and notwithstanding this Assignment the assignor shall at all times hereafter save harmless and keep the Bank indemnified against all actions, proceedings, damages, penalties, claims, demands, costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Bank by reason or on account of non-observance of all or any of the terms and conditions of the Principal Sale and Purchase Agreement and the Related Documents on the part of the Assignor, and on ther part of the Assignor, and on the part of the Borrower as contained in the Facilities Agreement.

Consent by Proprietor (Nahruddin Bin Haji Hanafi)

I/We the Propreitor whose name and description are stated in section 5 of the First Schedule hereby:

(1) consent to the assignment abovementioned and further confirm that the Assignment has been entered in our records;

(2) confirm with the bank that there is no assignment or agreement to assign prior to the Assignment abovementioned;

(3) undertake to deliver to the Bank the separate issue document of title/strata title in respect of the said Property together with a valid and registrable memorandum of Transfer duly executed in favour of the Assignor or in your favour or in favour of the nominee(s) as the case may be free from all encumbrances upon issuance of the said issue document of title/strata title by the relevant authority;

(4) undertake to refund forthwith to the Bank all sums which have been released by you to us in the event that the transfer of the said Property in favour of the assignor cannot be registered free from all encumbrances for any reason whatsoever;

(5) undertake to further refund forthwith to the Bank all sums which have been released by the Bank to us in the event that the project on which the said property forms part thereof is abandoned, or if the Certificate of Fitness for Occupation is not issued, for any reason whatsoever;

(6) confirm that in the event that we intend to further encumber the Land on which the said Property forms part thereof we shall first obtain your prior written consent and we undertake to obtain from the charge and/or any encumbrancer of the Land and deliver to the Bank:

(a) a letter of disclaimer of interest in respect of the said property;

(b) an undertaking that such charge/encumbrancer will exclude the said

property from any application made by them for an order for sale of the said property;

(7) consent to the lodgement of the Private Caveat on the said Property by the bank and upon notification by the relevant land authority that the separate document of title/strata title to the said Property is ready for issue, we forthwith undertake to inform you of the same ('Consent by Proprietor').

[20] Selepas dokumen-dokumen pinjaman tersebut disempurnakan, plaintif telah melepaskan wang pinjaman secara berperingkat kesemuanya berjumlah sebanyak RM250,334 dan RM195,780 bagi pembangunan hartanah Plot 11 dan hartanah Plot 16 masing-masing.

[21] Keseluruhan pembangunan projek tersebut oleh defendan ketiga terbengkalai pada tahun 2005–2006. Pembinaan rumah banglo di atas hartanah-hartanah tersebut juga tidak disiapkan oleh defendan ketiga. Maka plaintif telah berunding dengan defendan ketiga untuk mencari jalan menangani masalah-masalah defendan ketiga menyempurnakan projek tersebut. Namun tiada penyelesaian dicapai. Defendan kelima dan keenam juga gagal membayar plaintif pembayaran ansuran mengikut terma-terma pinjaman. Akhirnya plaintif pada 15 Ogos 2006 dan 9 Mac 2007 telah memanggil semula pinjaman bank defendan kelima dan defendan keenam masing-masing. Seterusnya plaintif memulakan tindakan guaman terhadap mereka dalam kes sivil Mahkamah Tinggi Shah Alam No MT1–22–955 Tahun 2007 dan Mahkamah Seysen Klang No 52–1843 Tahun 2007 masing-masing. Penghakiman ingkar diperolehi oleh plaintif terhadap mereka.

[22] Pada tahun 2008 tanpa pengetahuan plaintif, defendan kedua pula telah mencari pihak-pihak lain iaitu Padu Asli Development Corp Sdn Bhd dan Mainstream Properties Sdn Bhd untuk menghidupkan semula dan menyempurnakan projek tersebut.

[23] Semasa plaintif ingin menuntut hak plaintif terhadap sekuriti yang diberikan oleh defendan kelima dan keenam di bawah pinjaman bank tersebut, plaintif mendapati bahawa dokumen surat hakmilik keluaran berasingan telah pun dikeluarkan oleh defendan keempat bagi hartanah-hartanah tersebut. Maka plaintif telah pun pada 5 Jun 2012 memasukkan kaveat-kaveat persendirian keatas hartanah-hartanah tersebut.

[24] Defendan kedua pula pada 12 Julai 2012 telah menyampaikan notis niat untuk mengeluarkan kaveat-kaveat persendirian plaintif. Oleh yang demikian, plaintif pada 10 September 2012 memfailkan Saman Pemula Nos 24–1076–09 Tahun 2012 dan 24–1077–09 Tahun 2012 di Mahkamah Tinggi Shah Alam untuk melanjutkan kaveat-kaveat persendirian plaintif dan

menggantungkan notis niat defendan kedua. Perbicaraan saman-saman pemula yang difailkan oleh plaintif didengar bersama dengan kehadiran defendan kedua pada 25 September 2012 dan plaintif memperolehi perintah-perintah seperti dipohon.

[25] Namun pada penghujung 2012, plaintif mendapati bahawa kaveat-kaveat persendirian plaintif telah dikeluarkan dan hakmilik hartanah-hartanah tersebut telah dipindah dan didaftar raikan daripada defendan kedua kepada defendan pertama pada 24 September 2012.

[26] Oleh sebab yang demikian, plaintif memfailkan tindakan ini pada 18 Julai 2014.

HUJAHAN-HUJAHAN PIHAK-PIHAK

[27] Sebagaimana diplidkan dalam writ dan pernyataan tuntutan yang dipinda (khususnya dalam perenggan 51, 52 dan 63) dan dikemaskan semasa penghujahan selepas perbicaraan, plaintif menuntut terhadap defendan kedua untuk gantirugi berjumlah RM240,434 dan RM195,780 bersama faedah bagi hartanah Plot 11 dan hartanah Plot 16 masing-masing berdasarkan kausa tindakan kemungkiran akujanji yang diberikan dalam *deed of assignment* bertarikh 26 Oktober 2004 and 1 September 2004 dan juga penipuan oleh defendan kedua. Kausa tindakan konspirasi oleh defendan pertama, kedua dan ketiga telah digugurkan.

[28] Defendan kedua pada amnya menafikan segala dakwaan-dakwaan plaintif dan memerlukan plaintif membuktikan dakwaan-dakwaannya termasuk ganti rugi yang dialami. Pendirian pembelaan defendan adalah bahawa beliau tidak berpengetahuan mengenai kepentingan defendan kelima, defendan keenam dan plaintif. Justeru, defendan kedua berhak menjual hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama yang telahpun membeli hartanah-hartanah tersebut dengan suci hati dan balasan yang memadai. Defendan kedua juga menyatakan bahawa tuntutan plaintif telah di halang had masa menurut Akta Had Masa 1953 dan prinsip 'laches'.

[29] Tambahan lagi, defendan kedua menuntutbalas ganti rugi terhadap plaintif akibat kemasukan kaveat persendirian oleh plaintif ke atas hartanah-hartanah tersebut pada 2012 yang kononnya mengakibatkan defendan kedua disaman oleh antara yang lain, defendan pertama.

A PENEMUAN MAHKAMAH

[30] Pada pendapat saya, isu-isu yang terbangkit jelasnya kemungkiran akujanji, penipuan dan batasan had masa. Saya bercadang untuk membincang isu kemungkiran akujanji, diikuti dengan isu penipuan dan akhirnya isu batasan had masa.

KEMUNGKIRAN AKUJANJI

[31] Pemberian akujanji adalah suatu persoalan fakta. Walaupun, defendan kedua menafikan pemberian akujanji kepada plaintif, saya berpendapat dari keterangan yang dikemukakan dalam perbicaraan bahawa defendan kedua memang telah memberi kuasa yang luas kepada KMI Development Sdn Bhd melalui surat kuasa wakil bertarikh 23 Ogos 2000 untuk membangunkan projek tersebut. Mengikut klausa 6 surat kuasa wakil tersebut, KMI Development Sdn Bhd memang berhak melantik wakil pengganti dan telah pun pada 2 Mac 2004 melalui surat kuasa wakil melantik defendan ketiga untuk mengambil alih pembangunan projek tersebut. Ini termasuk kemasukkan kontrak dengan pihak ketiga seperti defendan kelima, defendan keeenam dan plaintif.

[32] Kuasa wakil yang diberikan oleh defendan kedua adalah untuk balasan yang memadai (*valuable consideration*) dan tak boleh batal pada tafsiran niat-niat klausa 1, 3, 6 dan 8 surat wakil kuasa bertarikh 23 Ogos 2000 pada keseluruhannya. Maka s 6(1) Akta Surat Kuasa Wakil 1949 memperuntukan seperti berikut:

> (1) If a power of attorney, given for valuable consideration, is in the instrument creating the power expressed to be irrevocable, then, in favour of a purchaser –
>
> (a) the power shall not be revoked at any time, either by anything done by the donor of the power without the concurrence of the donee of the power, or by the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power; and
>
> (b) any act done at any time by the donee of the power, in pursuance of the power, shall be as valid as if anything done by the donor of the power without the concurrence of the donee of the power, or the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power, had not been done or happened; and
>
> (c) neither the donee of the power, nor the purchaser, shall at any time be prejudicially affected by notice of anything done by the donor of the power, without the concurrence of the donee of the power, or of the death, marriage, mental disorder, unsoundness of mind, or bankruptcy of the donor of the power.

Maka, defendan kedua adalah terikat dengan perbuatan-perbuatan KMI Development Sdn Bhd dan agennya. Tambahan pula, defendan kedua tidak boleh menolak perbuatan-perbuatan yang telah pun dipersetujui oleh KMI Development Sdn Bhd atau agennya dengan pihak ketiga.

[33] Dengan kuasa yang diberikan kepada defendan ketiga oleh KMI Development Sdn Bhd, defendan ketiga telah bagi pihak defendan kedua dengan nyatanya memberi akujanji kepada defendan kelima dan keenam sepertimana yang terkandung di *consent by proprietor* dalam *deeds of assignment*. Melalui *deeds of assignment*, hak dan kepentingan defendan kelima dan keenam telah diserahhak (*assigned*) kepada plaintif. Maka defendan kedua dianggap bertanggungan kepada plaintif: rujuk juga s 4(3) Civil Law Act 1956. Dari segi undang-undang, defendan ketiga merupakan agen bagi defendan kedua sebagai prinsipal sepertimana yang diperuntukan dalam s 179 Contracts Act 1950:

179 Enforcement and consequences of agent's contracts

Contracts entered into through an agent, and obligations arising from acts done by an agent, may be enforced in the same manner, and will have the same legal consequences as if the contracts had been entered into and the acts done by the principal in person.

ILLUSTRATIONS

(a) A buys goods from B, knowing that he is an agent for their sale, but not knowing who is the principal. B's principal is the person entitled to claim from A the price of the goods, and A cannot, in a suit by the principal, set-off against that claim a debt due to himself from B.

(b) A, being B's agent, with authority to receive money on his behalf, receives from C a sum of money due to B. C is discharged of his obligation to pay the sum in question to B.

[34] Akibat-akibat komunikasi agen dengan pihak ketiga adalah sepertimana terkandung dalam s 182 of the Contracts Act 1950:

182 Consequences of notice given to agent

Any notice given to or information obtained by the agent, provided it be given or obtained in the course of the business transacted by him for the principal, shall, as between the principal and third parties, have the same legal consequence as if it had been given to or obtained by the principal.

ILLUSTRATIONS

(a) A is employed by B to buy from C certain goods, of which C is the apparent owner, and buys them accordingly. In the course of the treaty for the sale, A learns that the goods really belonged to D, but B is ignorant of that fact. B is not entitled to set-off a debt owing to him from C against the price of the goods.

A (b) A is employed by B to buy from C goods of which C is the apparent owner. A was, before he was so employed, a servant of C, and then learnt that the goods really belonged to D, but B is ignorant of that fact. In spite of the knowledge of his agent, B may set‐off against the price of the goods a debt owing to him from C.

B

[35] Oleh yang demikian, defendan kedua memang terikat dengan akujanji-akujanji yang diberikan kepada plaintif dan juga notis-notis dan lain-lain surat menyurat yang dikeluarkan oleh plaintif: rujuk *Win Sin (M) Sdn Bhd v Lembaga Penduduk dan Pembangunan Keluarga Negara (LPPKN)* C [2000] 1 MLJ 423; [2000] 5 CLJ 197.

[36] Dari keterangan yang wujud masa perbicaraan, saya berpendapat bahawa defendan kedua telah memungkiri akujanji oleh sebab beliau gagal D menyerah kepada plaintif dokumen surat hakmilik keluaran bagi hartanah-hartanah tersebut. Defendan kedua juga gagal membayar semula wang pinjaman bank defendan kelima dan keenam yang telah diberikan oleh plaintif kepada defendan ketiga sebagai wakil kuasa beliau oleh kerana hakmilik tidak dapat didaftar raikan dan pembinaan rumah banglo tidak E disiapkan. Selebihnya, defendan kedua telah tidak membenarkan plaintif memasukkan kaveat persendirian keatas hartanah-hartanah tersebut dan tambahan pula cuba mengeluarkan kaveat plaintif. Kelakuan defendan kedua nyata bercanggah dengan peruntukan dalam klausa 3, 4, 5 dan 7 *consent by proprietor* dalam *deeds of assignment*.

F

[37] Saya sedar bahawa defendan kedua berhujah bahawa beliau tidak bertanggungan kerana plaintif telah menamatkan kontrak pinjaman bank dengan defendan kelima dan keenam. Pada pandangan saya, penghujahan ini tidak bermerit kerana plaintif tidak menamatkan kontrak *facilities agreement* G tetapi cuma memanggil semula fasiliti pinjaman wang. Lain kata hanya kemudahan bank defendan kelima dan keenam telah ditarikbalik atau pun ditamatkan dalam bahasa longgar. Tambahan lagi dan lebih pentingnya, sekuriti plaintif iaitu *consent by proprietor* dalam *deeds of assignment* yang berasingan daripada *facilities agreement* tidak terjejas sama sekali. H

PENIPUAN

[38] Di samping kemungkiran akujanji, plaintif juga menuduh bahawa I defendan kedua melakukan penipuan apabila beliau menjual hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama sungguhpun beliau tahu bahawa hartanah-hartanah tersebut telah dibeli dan dimiliki oleh defendan kelima dan keenam.

[39] Defendan kedua mengaku bahawa beliau telah melantik KMI Development Sdn Bhd dan memberi surat kuasa wakil bertarikh 23 Ogos 2000 untuk membangunkan projek tersebut. Namun defendan kedua berpegang teguh bahawa beliau tidak berpengetahuan mengenai penglibatan defendan ketiga dalam projek tersebut dan seterusnya pembelian hartanah-hartanah oleh defendan kelima dan keenam. Pendirian defendan kedua tersebut adalah tidak benar. Ini adalah kerana defendan kedua sendiri telah membuat suatu pengakuan statutori bertarikh 5 Ogos 2004 yang berkaitan dan juga dilampirkan bersama surat kuasa wakil yang diberikan oleh KMI Development Sdn Bhd kepada defendan ketiga pada 2 Mac 2004.

[40] Defendan kedua juga berpengetahuan bahawa hartanah-hartanah tersebut telah dimiliki oleh defendan kelima dan keenam kerana beliau telah berunding dan selepas itu melantik Padu Asli Development Corp Sdn Bhd (yang berkait dengan defendan ketiga) dan Mainstream Properties Sdn Bhd untuk menghabiskan projek tersebut yang terbengkalai dan terbiar oleh defendan ketiga. Pada ketika itu, saya berpendapat bahawa defendan kedua tahu bahawa hartanah-hartanah tersebut yang telah pun setengah dibina rumah banglo dimiliki oleh orang lain. Walau bagaimanapun, beliau akan dianggap mengetahui hakikat ini berdasarkan ss 179, 182 dan juga 190 Contracts Act 1950 yang berbunyi:

> 190 Liability of Principal inducing believe that agent's unauthorized acts were authorised
>
> When an agent has, without authority, done acts or incurred obligations to third persons on behalf of his principal, the principal is bound by those acts or obligations if he has by his words or conduct induced such third persons to believe that those acts and obligations were within the scope of the agent's authority.
>
> ILLUSTRATIONS
>
> (a) A consigns goods to B for sale, and gives him instructions not to sell under a fixed price. C, being ignorant of B's instructions, enters into a contract with B to buy the goods at a price lower than the reserved price. A is bound by the contract.
>
> (b) A entrusts B with negotiable instruments endorsed in blank. B sells them to C in violation of private orders from A. The sale is good:
>
> Rujuk juga *Che Som Bte Yip & Ors v Maha Pte Ltd & Ors (Maha Pte Ltd & Anor Third Parties)* [1989] 3 MLJ 468.

Namun, defendan kedua terus menjual hartanah-hartanah tersebut tanpa menghiraukan kepentingan defendan kelima dan keenam. Nampaknya beliau lebih berminat melindungi kepentingan keuntungan sendiri. Saya juga sedar bahawa defendan kedua menyatakan bahawa beliau tidak mendapat apa-apa wang yang dibayar oleh plaintif kepada defendan ketiga tetapi itu adalah

masalah di antara defendan kedua dan defendan ketiga yang tidak memjejaskan hak defendan kelima dan keenam dan juga plaintif.

[41] Defendan kedua kemudiannya pada Jun 2012 jelas tahu bahawa plaintif telah memasukkan kaveat-kaveat persendirian keatas hartanah-hartanah tersebut dan telah sendiri membelanya di samping menyampaikan notis niat untuk mengeluarkan kaveat-kaveat persendirian plaintif. Beliau juga hadir di perbicaraan saman pemula plaintif untuk melanjutkan kaveat. Namun defendan kedua mengabaikan kepentingan defendan kelima dan keenam dan terus menyempurnakan penjualan hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama. Pemindahan hakmilik hartanah-hartanah tersebut didaftaraikan pada 24 September 2012 iaitu sehari sebelum perbicaraan saman pemula plaintif pada 25 September 2012 dimana plaintif memperolehi suatu perintah seperti dipohon. Langkah munasabah yang patut diambil oleh defendan kedua adalah untuk membatalkan apa-apa perbincangan dan transaksi dengan defendan pertama.

[42] Seksyen 17 Contracts Act 1950 memperuntukan seperti berikut:

17 Fraud

'Fraud' includes any of the following acts committed by a party to a contract, or with his connivance, or by his agent, with intent to deceive another party thereto or his agent, or to induce him to enter into the contract –

(a) the suggestion, as to a fact, of that which is not true by one who does not believe it to be true;

(b) the active concealment of a fact by one having knowledge or belief of the fact;

(c) a promise made without any intention of performing it;

(d) any other act fitted to deceive; and

(e) any such act or omission as the law specially declares to be fraudulent.

Explanation – Mere silence as to facts likely to affect the willingness of a person to enter into a contract is not fraud, unless the circumstances of the case are such that, regard being had to them, it is the duty of the person keeping silence to speak, or unless his silence is, in itself, equivalent to speech.

ILLUSTRATIONS

(a) A sells, by auction, to B, a horse which A knows to be unsound. A says nothing to B about the horse's unsoundness. This is not fraud in A.

(b) B is A's daughter and has just come of age. Here, the relation between the parties would make it A's duty to tell B if the horse is unsound.

(c) B says to A, 'If you do not deny it, I shall assume that the horse is sound'. A says nothing. Here, A's silence is equivalent to speech.

(d) A and B, being traders, enter upon a contract. A has private information of a change in prices which would affect B's willingness to proceed with the contract. A is not bound to inform B.

[43] Mengikut fakta dan situasi kes keseluruhannya sebagaimana dibincangkan dalam perenggan 39 dan 40 di atas, saya berpendapat bahawa defendan kedua telah membuat perjanjian penjualan hartanah-hartanah tersebut kepada defendan kelima dan keenam tanpa niat untuk menunaikannya. Ini merupakan penipuan berikutan s 17(c) Contracts Act 1950. Kelakuan dan tindakan defendan kedua, khususnya mengakibatkan pendaftaran pindah hakmilik hartanah-hartanah tersebut dengan kadar yang disegerakan semasa perbicaraan perlanjutan kaveat-kaveat plaintif sedang berjalan tidak boleh dimaafkan, kalau tidak juga suatu penghinaan mahkamah: rujuk *Monatech (M) Sdn Bhd v Jasa Keramat Sdn Bhd* [2002] 4 MLJ 241; [2002] 4 CLJ 401. Saya juga berasa pelik bagaimana pindahan hakmilik hartanah-hartanah tersebut dapat disempurnakan dan didaftaraikan atas nama defendan pertama sungguh pun kaveat-kaveat persendirian plaintif masih berkuatkuasa pada ketika itu.

[44] Maka, plaintif sebagai penerima serahhak defendan kelima dan keenam memang berhak mengambil tindakan terhadap defendan kedua berdasarkan penipuan. Ketika ini, beban plaintif untuk membuktikan penipuan adalah ke tahap imbangan kebarangkalian (*balance of probabilities*) sahaja sepertimana diputuskan dalam kes Mahkamah Persekutuan *Sinnaiyah & Sons Sdn Bhd v Damai Setia Sdn Bhd* [2015] 5 MLJ 1; [2015] AMEJ 1213 dan saya berpendapat bahawa plaintif telah berjaya menyeberangi beban pembuktian yang diperlukan.

BATASAN HAD MASA

[45] Defendan kedua telah membangkitkan bahawa tuntutan plaintif mesti dihalang oleh kerana pemfailan tindakan ini telah melebihi peruntukan enam tahun menurut s 6 Limitation Act 1953 yang berbunyi:

6 Limitation of actions of contract and tort and certain other actions.

(1) Save as hereinafter provided the following actions shall not be brought after the expiration of six years from the date on which the cause of action accrued, that is to say –

(a) actions founded on a contract or on tort;

(b) actions to enforce a recognisance;

(c) actions to enforce an award;

(d) actions to recover any sum recoverable by virtue of any written law other than a penalty or forfeiture or of a sum by way of penalty or forfeiture.

(2) An action for an account shall not be brought in respect of any matter which arose more than six years before the commencement of the action.

(3) An action upon any judgment shall not be brought after the expiration of twelve years from the date on which the judgment became enforceable and no arrears of interest in respect of any judgment debt shall be recovered after the expiration of six years from the date on which the interest became due.

[46] Mengikut tohmahan defendan kedua, kausa tindakan plaintif akru pada 1 Mei 2006 dan 1 Disember 2006 apabila plaintif menarikbalik pinjaman bank defendan kelima dan keenam masing-masing. Maka had masa berakhir pada 1 Mei 2012 dan 1 Disember 2012 dan defendan kedua bergantung pada kes Mahkamah Persekutuan *The Great Eastern Life Assurance Co Ltd v Indra Janardhana Menon (representing the estate of the deceased, NVJ Menon)* [2006] 2 MLJ 209; [2005] 4 CLJ 717.

[47] Sepertimana dihujah oleh plaintif, saya bersetuju bahawa penarikan balik pinjaman bank defendan kelima dan keenam tiada kena-mengena dengan kausa tindakan planitf terhadap defendan kedua untuk kemungkiran akujanji dan penipuan. Plaintif bergantung kepada kes Mahkamah Persekutuan *Tenaga Nasional Bhd v Kamarstone Sdn Bhd* [2014] 2 MLJ 749 dan berhujah bahawa kausa tindakan plaintif akru apabila defendan kedua menjual dan memindah hakmilik hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama pada 24 September 2012.

[48] Writ tindakan ini difailkan pada 18 Julai 2014, maka saya berpendapat bahawa hujahan defendan kedua remeh dan tidak bermerit oleh sebab batasan had masa enam tahun masih tidak dilebihi. Saya memerhatikan bahawa defendan kedua telah tidak juga memplidkan batasan had masa dalam pembelaan beliau dengan secukupnya sepertimana diperlukan mengikut A 18 k 8 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012: rujuk juga *K Kaliammal v RG Manickam* [1952] 1 MLJ 162.

[49] Defendan juga berhujah bahawa berasingan daripada batasan had masa, tuntutan plaintif tidak boleh dibenarkan oleh kerana kelambatan plaintif memfailkan tindakan ini. Tuntutan plaintif maka dihalang oleh 'laches' berdasarkan kes *Malaysia National Insurance Sdn Bhd v Tan Kong Min* [1996] MLJU 525; [1997] 3 CLJ 121.

[50] Halangan 'laches' adalah suatu prinsip ekuti yang tertakluk kepada fakta-fakta kes tertentu. Dalam kes ini, plaintif telah menerangkan bahawa semasa kebelangkaian projek ini pada 2005–2006, tiada penjualan dua kali (*double sale*) hartanah-hartanah tersebut oleh defendan kedua. Selepas beberapa tahun kemudiannya, defendan kedua secara senyap menjual hartanah-hartanah tersebut kepada defendan pertama. plaintif juga menegaskan bahawa plaintif telah membiayai banyak hartanah-hartanah lain dalam projek ini dan yang berhampiran. Penjualan dua kali hartanah-hartanah tersebut hanya diketahui oleh plaintif pada 2012 melalui suatu carian dibuat di pejabat tanah selepas plaintif menyedari bahawa dokumen surat hakmilik keluaran hartanah-hartanah tersebut telahpun dikeluarkan. Pengeluaran dokumen surat hakmilik keluaran hartanah-hartanah tersebut tidak dimaklumkan oleh defendan kedua atau defendan ketiga kepada plaintif pada masa yang material. Justeru dalam keadaan yang sedemikian, saya berpendapat bahawa prinsip 'laches' tidak terpakai ke atas plaintif di sini.

KESIMPULAN

[51] Berdasarkan alasan-alasan di atas, saya berpendapat bahawa suatu penghakiman patut dimasukkan oleh plaintif untuk tuntutannya terhadap defendan kedua bagi kemungkiran akujanji dan penipuan. Tuntutan balas defendan kedua mengenai kesalahan plaintif memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas hartanah-hartanah tersebut patut ditolak kerana adalah jelas plaintif berhak dan berkelakuan munasabah apabila plaintif memasukan kaveat-kaveat tersebut untuk melindungi kepentingannya.

[52] Jumlah yang dituntut oleh plaintif semasa perbicaraan telah tidak dicabar oleh defendan kedua dengan tegasnya. Plaintif telah menuntut berjumlah sebanyak RM436,214 iaitu RM240,434 bagi hartanah Plot 11 dan RM195,780 bagi hartanah Plot 16 yang merupakan wang yang telah dibayar oleh plaintif di bawah pinjaman bank defendan kelima dan keenam. Walaupun jumlah tersebut merangkumi kos pembinaan rumah banglo disamping kos pembelian tanah, saya berpendapat bahawa defendan kedua sebagai pemilik tanah juga bertanggungan kos pembinaan berdasarkan prinsip 'quicquid plantatur solo solo cedit' yang terkandung dalam definasi 'tanah' di s 5 Kanun Tanah Negara. Erti kata, defendan kedua mesti dianggap memiliki dan menikmati apa-apa benda kekal yang didirikan di atas hartanah-hartanah tersebut.

[53] Maka, saya dengan ini memasukkan penghakiman terhadap defendan kedua bagi jumlah sebanyak RM436,214 dan faedah 5% setahun keatasnya dari 18 Julai 2014 sehingga penyelesaian penuh. Tuntutan balas defendan kedua ditolak. Kos berjumlah sebanyak RM25,000 dibayar oleh defendan kedua kepada plaintif.

A *Penghakiman dimasukkan terhadap defendan kedua dan tuntutan balas defendan kedua ditolak.*

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad

B

C

D

E

F

G

H

I